SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2852809 - PA (2025/0042706-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	CLEONICE RABELO LIMA
ADVOGADOS	:	JAMILLY GLAUCY CARVALHO SOUZA - PA024924
		ANTONIO ARAÚJO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PA014279
AGRAVADO	:	ROCAFRUIT IMPORTACAO, EXPORTACAO E COMERCIO LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CORREA FURTADO - PA022480

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. REGISTRO DE PENHORA ANTERIOR À ALIENAÇÃO. INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO PERANTE O EXEQUENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em que se discute a ocorrência de fraude à execução em alienação de imóvel.

2. O imóvel objeto da controvérsia possui registro de penhora datado de 07.11.1996, enquanto o contrato particular de compra e venda foi firmado em 23.09.1996, mas levado a registro apenas em 03.06.1997.

3. O Tribunal de origem concluiu pela configuração de fraude à execução, com base na Súmula 375 do STJ, e manteve a sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro, reconhecendo a ineficácia da alienação perante o exequente.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de imóvel, realizada por contrato particular de compra e venda anterior ao registro da penhora, mas levado a registro apenas posteriormente, configura fraude à execução e torna a alienação ineficaz perante o exequente.

III. Razões de decidir

5. A fraude à execução está configurada quando há registro de penhora anterior ao registro do contrato de compra e venda, conforme entendimento consolidado na Súmula 375 do STJ.

6. Nos termos do art. 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis só se constituem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, sendo oponíveis a terceiros apenas após o registro.

Documento eletrônico VDA52025899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:53:42
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: cc4f91bb-2943-405e-a7c3-4f66169bf75d

7. Antes do registro, o negócio jurídico gera efeitos obrigacionais apenas entre as partes envolvidas, não sendo suficiente para afastar a eficácia da penhora registrada anteriormente.
8. Não há violação ao art. 792 do CPC, pois a alienação do bem gravado em penhora não produz efeitos em relação ao exequente.
IV. Dispositivo
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA52025899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:53:42
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: cc4f91bb-2943-405e-a7c3-4f66169bf75d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2852809 - PA (2025/0042706-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	CLEONICE RABELO LIMA
ADVOGADOS	:	JAMILLY GLAUCY CARVALHO SOUZA - PA024924
		ANTONIO ARAÚJO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PA014279
AGRAVADO	:	ROCAFRUIT IMPORTACAO, EXPORTACAO E COMERCIO LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CORREA FURTADO - PA022480

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. REGISTRO DE PENHORA ANTERIOR À ALIENAÇÃO. INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO PERANTE O EXEQUENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em que se discute a ocorrência de fraude à execução em alienação de imóvel.

2. O imóvel objeto da controvérsia possui registro de penhora datado de 07.11.1996, enquanto o contrato particular de compra e venda foi firmado em 23.09.1996, mas levado a registro apenas em 03.06.1997.

3. O Tribunal de origem concluiu pela configuração de fraude à execução, com base na Súmula 375 do STJ, e manteve a sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro, reconhecendo a ineficácia da alienação perante o exequente.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de imóvel, realizada por contrato particular de compra e venda anterior ao registro da penhora, mas levado a registro apenas posteriormente, configura fraude à execução e torna a alienação ineficaz perante o exequente.

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

III. Razões de decidir

5. A fraude à execução está configurada quando há registro de penhora anterior ao registro do contrato de compra e venda, conforme entendimento consolidado na Súmula 375 do STJ.

6. Nos termos do art. 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis só se constituem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, sendo oponíveis a terceiros apenas após o registro.

7. Antes do registro, o negócio jurídico gera efeitos obrigacionais apenas entre as partes envolvidas, não sendo suficiente para afastar a eficácia da penhora registrada anteriormente.

8. Não há violação ao art. 792 do CPC, pois a alienação do bem gravado em penhora não produz efeitos em relação ao exequente.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por Cleonice Rabelo Lima contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O recurso especial, com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado:

> *PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSUM. CITAÇÃO INVÁLIDA E DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. ARGUMENTOS PERTENCENTES AO SÓCIO E JÁ DECIDIDOS EMBARGOS DE TERCEIRO ANTERIOR. FRAUDE À EXECUÇÃO. REGISTRO DE PENHORA ANTERIOR À ALIENAÇÃO. SÚMULA 375 STJ. VENDA DE BEM GRAVADO EM PENHORA NÃO PRODUZ EFEITOS EM FACE DO EXEQUENTE. ARTIGO 792 § 1º CPC. SENTENÇA MANTIDA IRRETOCÁVEL. RECURSO EM PARTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.*

Insatisfeitas, ambas as partes ingressarão com embargos de declaração, que restou assim ementado:

> *DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. RECURSO DE ROCAFRUIT – IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. OMISSÃO. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO 1059 STJ. RECURSO DE CLEONICE LIMA. CONTRADIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM ASSINATURAS DOS*

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

PROMITENTES COMPRADOR E VENDEDOR RECONHECIDAS EM 23.09.1996, MAS LEVADO A REGISTRO APENAS EM 03.06.1997 NO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO, PROTOCOLO 106.957, LIVRO 2 -0. ANOTAÇÃO DA PENHORA EM 07.11.1996. CORREÇÃO QUE NÃO MODIFICA A QUALIDADE DO JULGADO POR COMPROVADA FRAUDE À EXECUÇÃO. DECLARATÓRIOS DE CLEONICE LIMA CONHECIDO E PROVIDO, MAS SEM OS EFEITOS INFRINGENTES. DECLARATÓRIOS DE ROCAFRUIT – IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA CONHECIDO E DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 373, 489, §1º, III, e 792, *caput*, I e III, do CPC, sustentando a necessidade de revaloração da prova, pois, não obstante reconhecida a anterioridade do contrato de compra e venda em relação ao registro da penhora, manteve-se o entendimento de ocorrência de fraude à execução.

O recurso foi inadmitido por incidência da Súmula 7/STJ.

Na petição de agravo em recurso especial, a parte agravante impugna o referido óbice sumular.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Ao decidir a controvérsia objeto deste recurso, assim se manifestou a Corte de origem (e-STJ fls. 409-416):

A fraude à execução, dentre a moldura fática apresentada, ocorre quando, na existência de demanda constritiva, o bem penhorado com gravame registrado é vendido a terceiro que, por sua vez, não adota o mínimo cuidado quanto à condição jurídica do bem adquirindo desaguando na possível má-fé.

E, em face do bem penhorado, a relação negocial havida entre o Executado e o Adquirente é absolutamente ineficaz perante o Exequente. São esses os termos da súmula 375 do Superior Tribunal de

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

Justiça, in verbis: " O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente."

Perceba, então, os aspectos essenciais ao enquadramento da fraude à execução, a saber: (i) Registro da penhora antes da alienação do bem ou (ii) Prova da má-fé do terceiro adquirente.

Sob olhar ao caso concreto, noto que o imóvel em enfoque tem registro de penhora desde 07.11.1996 cuja redação está assim formulada:

"R.06. M.144.- DATA: 07.11.1996. PENHORA: O imóvel desta matrícula foi penhorado na ação de execução movida por ROCAFRUIT – IMPORTAÇÃO E EXPORTAÃO E COMÉRCIO LTDA,contra DISTAN-DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS NOBRE LTDA, pertencente ao proprietário VALDINEI FERREIRA DINIZ, já individualizado; tudo de conformidade com a determinação da Drª Maria Helena de Almeida Ferreira, MM. Juíza de Direito da Sétima Vara Cível desta Comarca, através do ofício s/n, datado de 04 de novembro de 1996, arquivado para devidos fins. Dou fé. Belém(Pa), 07 de novembro de 1.996"(Pje ID 2799284, página 18). Registro de penhora averbado em 07.11.1996. Frisa-se.

De outro giro, observo que o bem fora alienado para CLEONICE RABELO LIMA em 23 de setembro de 1996, conforme Contrato Particular de Compra e Venda acostado no Pje ID 2799284, páginas 12-14. Alienação do bem após averbação do registro de penhora aduz fraude à execução, sem sombra de pálida dúvida. E, por via de consequência, a venda ocorrida "é ineficaz em relação ao Exequente."(Art.792 § 2º do CPC).

Nesse caminho, quanto ao reconhecimento da fraude à execução, a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Pará, da qual sou membro componente, decidiu:

À vista disso, questiono: Há averbação da penhora do bem precedente a alienação do imóvel sob enfoque? Sim, há, fato jurídico que configura a fraude à execução, com mantença da antipatizada cujo excerto tenho por realçar:

"Já a parte embargante dos presentes autos, ajuizados em 2003, alega ser proprietária do referido bem juntado aos autos contrato de promessa de compra e venda celebrado com Valdinei Diniz (fls.08/09), ***o qual, no entanto, foi protocolado em registro de imóveis apenas em 03 de junho de 1997 (fls. 09), ou seja, posteriormente a ciência do sócio***

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

da empresa executada (Valdinei Diniz) acerca da execuço de título extrajudicial ajuizada, bem como da própria penhora realizada no bem, a qual foi devidamente registrada em 07 de novembro de 1996 (fls. 12).

Dessa forma, verifica-se a ocorrência de fraude à execução por parte de Valdinei Diniz ao celebrar promessa de compra e venda com a embargante posteriormente a sua ciência acerca da ação de execução e penhora do bem, fazendo-nos crer ser o negócio celebrado apenas uma tentativa de se eximir da constrição dos seus bens ao transferi-los para o nome da embargante, o que é ratificado pelo embargos de terceiro ajuizado pelo próprio Valdinei em 20.06.1997, em que afirma ser o proprietário do bem, mesmo após o negócio de compra e venda pactuado com a autora. " (PJe ID 2799292, página 1).

Sentença mantida a não comportar maiores digressões.

Por outro lado, CLEONICE RABELO LIMA quer rediscutir temas que não pertencem à sua seara como, por exemplo, desconsideração da personalidade jurídica e ausência de citação válida de Valdinei Ferreira Diniz cujos assuntos já foram objeto de decisão via Embargos de Terceiro proposto pelo último, que foram julgados totalmente improcedentes.

Eis a parte dispositiva da sentença proferida no Pje ID 2799287, páginas 31-38, in verbis :

"Diante do exposto e mais que dos autos constam, resolvo, com resolvido tenho, JULGAR IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIROS SENHOR E POSSUIDOR(..)"

Decisão atacada por Recurso de Apelação que, por unanimidade, fora conhecido mas desprovido, segundo acórdão nº 37.174 acostado no PJe ID 2799287, páginas 39-42.

Nesse pontuar, portanto, CLEONICE RABELO LIMA é tida como parte ilegítima na pretensão de rediscutir temas julgados e marcados pela coisa julgada, sem maiores delongas.

Meu posicionamento é pelo conhecimento parcial do Recurso de Apelação e, na parte conhecida, mantendo-se inalterada a decisão combatida em toda a sua estrutura dado o acerto donão provido, raciocínio jurídico esposado, que assentado em súmula de Corte Superior.

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

Por sua vez, ao apreciar os embargos de declaração da ora recorrente, assim decidiu o Tribunal a quo (e-STJ fl. 457):

> *Ao exame do vício apontado por CLEONICE RABELO LIMA, a saber: contradição que promove a ausência de requisitos autorizadores da fraude à execução.*
>
> *Inicio destacando o enunciado da súmula 375 do STJ: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.*
>
> *Do acórdão combatido, retiram-se as seguintes informações:*
>
> *- registro da penhora em 07.11.1996 e*
>
> *- contrato particular de promessa de compra e venda para CLEONICE RABELO LIMA com assinaturas reconhecidas em 23.09.1996. []*
>
> *De fato, o compromisso somente fora registrado no Cartório do 2º Ofício – Protocolo 106.957, Livro 2-0 e número 144 em 03.06.1997, portanto, depois da anotação da penhora. (PJe ID 2799284, páginas 12-14).*
>
> ***Dessarte, reconhecimento de assinaturas e ato diametralmente oposto à anotação efetiva do contrato de promessa de compra e venda, que apenas sofreu registro em 03.06.1997, muito após a penhora averbada do bem sob enfoque.***
>
> *Dessarte, o vício há e mereceu devida exclusão do texto objurgado, mas sem aplicar efeitos infringentes dada a permanência do roteiro combatido.*

No caso em exame, o Tribunal de origem consignou que consta registro de penhora datado de 07.11.1996 na matrícula do imóvel, sendo que a alienação a CLEONICE RABELO LIMA ocorreu em 23.09.1996, por contrato particular de compra e venda, o qual, entretanto, somente foi levado a registro em 03.06.1997, ou seja, após a averbação da penhora. Assim, entendeu que restou configurada hipótese de fraude à execução, concluindo que a alienação do bem é ineficaz perante o exequente.

De fato, embora o contrato de compra e venda tenha sido firmado entre as partes em data anterior ao registro da penhora, o registro do referido contrato se deu somente em **3/6/1997**, ou seja, quando já havia o registro da penhora na matrícula do imóvel, que se deu em **7/11/1996**.

É oportuno ressaltar que nos termos do art. 1.227 do Código Civil, "Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se**

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código".

Nesse contexto, o direito real sobre o imóvel só nasce a partir do registro da avença, antes do registro o negócio jurídico gera efeitos obrigacionais apenas entre as partes envolvidas no negócio, vinculando vendedor e comprador, no entanto, somente com o registro é que o direito real se torna oponível a terceiros, assim, sem o registro, o adquirente tem apenas direito pessoal.

Desse modo, não há que se falar em violação ao art. 792, *caput*, I e III, do CPC.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51785626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:10:08
Código de Controle do Documento: d39dd404-8501-4722-8456-f9e68bb9dbb7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.852.809 / PA

Número Registro: 2025/0042706-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00138347420038140301

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CLEONICE RABELO LIMA
ADVOGADOS	:	ANTONIO ARAÚJO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PA014279
		JAMILLY GLAUCY CARVALHO SOUZA - PA024924
AGRAVADO	:	ROCAFRUIT IMPORTACAO, EXPORTACAO E COMERCIO LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CORREA FURTADO - PA022480

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA52004927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:02:12
Código de Controle do Documento: 4f9c4579-10ab-45a1-8f7f-67edc6eb5079

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:02:12
Código de Controle do Documento: 4f9c4579-10ab-45a1-8f7f-67edc6eb5079